

**Załącznik nr 3**  
do Regulamin konkursu ofert  
na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej  
w budynku Domu Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32

## WZÓR UMOWY NAJMU

w dniu ..... 2023 r. pomiędzy:

1. Domem Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, z siedzibą w (02 – 697) Warszawie przy ulicy Rzymowskiego 32, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy pod numerem Dz.I.K-III-93, legitymującym się numerem NIP 521-14-42-401, REGON 000841120, zwanym dalej „**Wynajmującym**” lub „**DK KADR**”, reprezentowanym przez Zbigniewa Dardę – Dyrektora,

a

2. .... z siedzibą w (.... – .....), przy ulicy ....., wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez..... pod numerem ....., NIP ....., REGON ....., zwany dalej „**Najemcą**” reprezentowanym przez .....

lub

2. przedsiębiorcą działającym pod firmą \_\_\_\_\_ z siedzibą w (\_\_\_\_-\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ ul. \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_ zgodnie z informacją i danymi z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej aktualną na dzień zawarcia Umowy, zwanym dalej „**Najemcą**”.

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”, lub każdy z nich z osobną „**Stroną**”,

w wyniku przeprowadzenia Konkursu, została zawarta niniejsza Umowa o następującej treści:

### § 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania następujące pomieszczenia, o łącznej powierzchni **71,10 m<sup>2</sup>**, znajdujące się na parterze budynku przy ul. Rzymowskiego 32:
  - a) powierzchnię konsumpcyjną o powierzchni **71,10 m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną,
  - b) zaplecze kuchenne – magazynowe o powierzchni **12,1 m<sup>2</sup>**, obejmujące m.in. aneks kuchenny, magazyn oraz szatnię dla pracowników,zwane dalej „**pomieszczeniem**”, „**lokalem**” lub „**przedmiotem najmu**”, a Najemca lokal ten przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu.
2. Stan i wyposażenie techniczne lokalu, będącego przedmiotem najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który akceptuje je bez zastrzeżeń.
3. Lokal przeznaczony jest na prowadzenie bistra/kafeterii/bufetu w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego Konkursu.
4. Strony w drodze Aneksu do Umowy dopuszczają jej rozszerzenie o wynajem i prowadzenie przez Najemcę sezonowego ogródka gastronomicznego przynależnego do lokalu.

### § 2.

1. Najemca zobowiązuje się odpowiednio wyposażyć lokal oraz prowadzić w nim bistro /bar/ /kafeterię pod znakiem towarowym „*Uchwyceni w Kadrze*”, obejmującą w szczególności:

- a) sprzedaż posiłków lunchowych na gorąco,
  - b) prowadzenie bufetu szybkiej obsługi,
  - c) opracowania i publikowania dziennego jadłospisu.
2. Rozpoczęcie działalności bistra/kafeterii/baru nastąpi **nie później niż dnia 02 października 2023 r.**
  3. Najemca będzie prowadził działalność opisaną Umową w dniach pracy DK „KADR”, tj. od poniedziałku do piątku w przedziale pomiędzy godziną 8:00 a godziną 21:00, w sobotę i niedzielę w przedziale godzinowym zgodnym z kalendarium wydarzeń.
  4. Wynajmujący przewiduje możliwość wydłużenia wskazanych godzin pracy w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez DK KADR, o czym Najemca zostanie każdorazowo poinformowany, z co najmniej 2 – tygodniowym wyprzedzeniem.
  5. Najemca w ciągu 5 dni od daty podpisania umowy określi i poda do publicznej wiadomości stałe godziny otwarcia Kawiarni, dostosowane do prowadzonej działalności programowej DK „KADR”. W przypadku zmian w godzinach otwarcia kawiarni Najemca zobowiązany jest poinformować o tym Wynajmującego i zaktualizować informację dla klientów Kawiarni.
  6. Najemca zobowiązuje się do stosowania ..... % upustu dla pracowników Domu Kultury „KADR” na zakup wszystkich towarów i usług będących w ofercie prowadzonej działalności gastronomicznej przez cały okres trwania niniejszej Umowy.
  7. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników, za których odpowiada jak za działania i zaniechania własne.
  8. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa na prowadzenie określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.
  9. Najemca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę nie niższą niż 100 000,00 zł i zobowiązuje się je utrzymać przez cały czas trwania niniejszej Umowy. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązuje się przedstawić do wglądu polisę ubezpieczeniową.
  10. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych regulaminów obowiązujących na terenie budynku Wynajmującego, w szczególności przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa i przeciwpożarowych obowiązujących na terenie DK KADR oraz wskazań Wynajmującego w tym zakresie, a także, jeśli taka konieczność wystąpi: „Instrukcji funkcjonowania i świadczenia usług przez Dom Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w trakcie epidemii SARS-CoV-2”.

### **§ 3.**

1. Najemca stwierdza, że przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz zobowiązuje się na własny koszt dokonać wyposażenia wnętrza oraz utrzymywać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym przez czas obowiązywania niniejszej Umowy. Najemca będzie zobowiązany do uzyskania na swój koszt wszelkich zezwoleń koniecznych do wykonania prac oraz dopuszczenia do użytkowania, o ile takie zezwolenia będą wymagane przepisami prawa.
2. Wszelkie inne niż w ust. 1 adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu dokonywane przez Najemcę, w tym w szczególności aranżacja wnętrza wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca, wnosząc o wyrażenie zgody przez Wynajmującego, na wykonanie aranżacji, adaptacji lub ulepszeń przedmiotu najmu jest zobowiązany do przedstawienia wszystkich projektów tych prac. Zamawiający zastrzega, iż aranżacje, adaptacje i ulepszenia o których mowa w niniejszym ustępie nie mogą prowadzić do zmiany przeznaczenia pomieszczenia, ani zmiany sposobu użytkowania określonego w dokumentacji powykonawczej budynku.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty adaptacji pomieszczenia, wykonywanej na jego wniosek bez prawa do rozliczenia nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

4. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń w działalności statutowej Wynajmującego oraz normalnego korzystania z sąsiadujących pomieszczeń nie objętych przedmiotem niniejszej Umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania należytego porządku i czystości powierzchni wynajmowanej, w tym bieżącego sprzątania stolików, podłogi i pozostałego wyposażenia.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone osobom trzecim w miejscu powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz za szkody w obiekcie (budynek i otoczenie) na skutek swojej działalności lub działalności osób trzecich będących kontrahentami lub gośćmi Najemcy.
7. W przypadku nie uzgodnienia terminu lub nie usunięcia szkód w obiekcie w terminie uzgodnionym przez Strony, Wynajmujący usunie szkodę na koszt Najemcy. Najemca pokryje koszty usunięcia szkód przez Wynajmującego w terminie 14 dni od przedłożenia przez Wynajmującego udokumentowanych kosztów wykonanych prac.
8. Najemca nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddać przedmiotu najmu w części lub w całości w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca obowiązany jest każdorazowo pisemnie zgłaszać Wynajmującemu pozostawanie Najemcy w lokalu po godzinach pracy i w dni wolne od pracy Wynajmującego.
10. Wywieszanie szyldów Najemcy oraz znaków na zewnątrz budynku wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 4.**

1. Najemca obowiązany jest do dokonywania drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu i ponoszenia związanych z tym nakładów.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i sprzętów, m.in. baterii, zlewozmywaków, umywalk, sprzętów gastronomicznych, mebli kuchennych, stanowiących wyposażenie lokalu ujętych w protokole zdawczo-odbiorczym. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych wymaganych przez producenta sprzętu i urządzenia, przeglądów i serwisów.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
4. Jeżeli w czasie najmu okaże się potrzeba wykonania pilnych napraw wynajmowanego lokalu, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca powinien niezwłocznie telefonicznie, a następnie pisemnie powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualną szkodę jaka powstała w następstwie opóźnienia w zawiadomieniu.
5. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązany jest po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
6. Najemca będzie informować Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.

#### **§ 5.**

1. Czynsz miesięczny za wynajmowany lokal ustala się na kwotę ..... netto (słownie: .....) + 23% podatek VAT, co daje kwotę ..... zł brutto (słownie złotych: .....). Czynsz za jeden metr kwadratowy wynajmowanego

lokalu to kwota netto: ..... wraz z podatkiem VAT w stawce .....% . wynoszącym kwotę ..... Zł (słownie .....) ,tj. łącznie ..... zł brutto (słownie: .....).

2. Opłata czynszowa, o której mowa w ust. 1 zawiera koszty zarządu oraz utrzymania budynku w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
3. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie ponosił następujące koszty:
  - a) opłaty za energię elektryczną (zgodnie ze wskazaniami licznika),
  - b) opłaty za wodę i ścieki (zgodnie ze wskazaniami licznika),
  - c) koszty wywozu odpadów komunalnych (koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostaną naliczone zgodnie ze złożonym Wynajmującemu oświadczeniem Najemcy i doliczone do kwoty czynszu najmu. W przypadku gdy w przedmiocie najmu powstaną odpady inne niż komunalne, Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania ich na własny koszt i ryzyko),
  - d) proporcjonalne do wielkości najmowanej powierzchni koszty z tytułu podatku od nieruchomości.
4. Rozliczenia świadczeń dodatkowych o których ust. 3 pkt 1 i 2 powyżej Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie odczytu podliczników i cen dostawcy.

#### **§ 6.**

1. Czynsz miesięczny będzie uiszczany z góry, w złotych polskich, przelewem na rachunek bankowy wskazany Najemcy przez Wynajmującego na fakturze, do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Okresem rozliczeniowym jest 1 miesiąc kalendarzowy. W przypadku okresu rozliczeniowego krótszego niż jeden miesiąc, czynsz najmu zostanie obliczony proporcjonalnie do faktycznego czasu najmu w danym okresie rozliczeniowym.
3. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności, o których mowa w § 5 ust. 3 Umowy w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury Wynajmującego.
5. Faktury za najem pomieszczeń oraz koszty, o których mowa w § 5 ust. 3 niniejszej Umowy, Wynajmujący wystawia zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
6. W przypadku opóźnienia z zapłatą należności, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Wysokość czynszu będzie waloryzowana narastająco corocznie z dniem 01 marca o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji. Zmiana ta nie powoduje zmiany Umowy i wymaga jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2024 r.

#### **§ 7.**

1. Niniejsza umowa najmu obowiązuje przez czas oznaczony 12 miesięcy począwszy od dnia podpisania umowy, nie wcześniej jednakże niż od dnia **1 października 2023 r.** Strony wyłączają mocą niniejszej Umowy art. 674 ustawy Kodeksu cywilnego.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron lub zawieszenia jej obowiązywania na czas oznaczony, po udokumentowaniu wpływu okoliczności związanych z wystąpieniem stanów epidemiologicznych, np. COVID-19, na należyte wykonanie tej Umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w formie pisemnej z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach:
  - 1) niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Najemcę. Przez niewłaściwe świadczenie usług gastronomicznych rozumie się w szczególności:

- a) skargi konsumentów na jakość świadczonych usług gastronomicznych, w szczególności dotyczące wielkości porcji, jakości oraz estetyki serwowanych posiłków, wygórowanej ceny posiłków,
  - b) brak dostępności pełnego asortymentu (bufetu szybkiej obsługi, lunchów).
  - 2) podjęcia decyzji przez Wynajmującego, co do zmiany przeznaczenia Przedmiotu najmu,
  - 3) innych naruszeń Umowy mających wpływ na sytuację prawną lub faktyczną Wynajmującego.
4. Wynajmujący jest uprawniony wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w następujących wypadkach:
- 1) Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiegokolwiek okresy płatności a ogólna zaległość równać się będzie sumie czynszu za dwa okresy płatności albo przewyższy tę sumę i nie uiści należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty,
  - 2) Najemca w terminie 30 dni od przekazania lokalu nie rozpoczął świadczenia w lokalu usług określonych w Umowie lub nie świadczy tych usług przez okres kolejnych 14 dni kalendarzowych,
  - 3) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową,
  - 4) Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal bez zgody Wynajmującego,
  - 5) bez zgody Wynajmującego Najemca naruszył umówiony sposób korzystania z lokalu,
  - 6) Najemca naruszył postanowienie § 2 ust. 8 Umowy.

#### **§ 8.**

1. Najemca po rozwiązaniu Umowy najmu zobowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu ważności Umowy opuścić pomieszczenia i przekazać je protokołem zdawczo – odbiorczym Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, po wykonaniu ewentualnych napraw i odmalowaniu pomieszczeń na własny koszt.
2. Ulepszenia wykonane przez Najemcę trwale związane z przedmiotem Najmu przechodzą na własność Wynajmującego bezpłatnie.
3. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu najmu o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu. Dodatkowo Najemca zostanie również obciążony dodatkowymi opłatami o których mowa w § 5 ust. 3 Umowy.

#### **§ 9.**

1. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy do wpłaty na rachunek Wynajmującego kaucji pieniężnej w wysokości **odpowiadającej dwukrotnemu czynszowi najmu brutto** określonego w § 5 ust. 1 Umowy.
2. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1 przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 5 ust. 3 Umowy oraz ewentualnych kosztów remontu pomieszczeń po zwolnieniu ich w stanie pogorszonym w stosunku do stwierdzonego w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem normalnego zużycia, a także na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z wniesioną kaucją na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania części lub całości kaucji na cele o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokalu Wynajmujący nie będzie miał w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega zwrotowi w całości w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia braku podstaw do roszczeń.

### **§ 10.**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy stanowią w pierwszej kolejności kary umowne.
2. Wynajmujący ma prawo do naliczenia i egzekwowania kar umownych naliczanych w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 200 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy,
  - 2) za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego w wysokości 200 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy,
  - 3) za każdy przypadek nie wykonania lub nienależytego wykonywania któregokolwiek z obowiązków określonych w Umowie, w wysokości 5 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy.
3. Zastrzeżone kary umowne, o których mowa w ust. 2, w ramach tytułów realizacji odnoszą się do naruszenia przez Najemcę jego obowiązków szczegółowo opisanych w poszczególnych częściach Umowy.
4. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy kary naliczone do dnia odstąpienia są nadal należne.
5. Strony postanawiają, że kary umowne stają się wymagalne z chwilą zaistnienia podstawy do ich naliczenia bez konieczności odrębnego wezwania.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Zapłata kar umownych nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy.
8. Najemca oświadcza, że zgadza się na potrącenie naliczonych kar umownych z wierzytelności Najemcy przysługujących mu wobec Wynajmującego.

### **§ 11.**

1. Niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów prawa cywilnego, w terminie do końca niniejszej Umowy Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 10 dni od dnia powzięcia przez niego wiadomości o następujących zdarzeniach:
  - 1) wszczęciu lub otwarciu wobec Najemcy postępowania likwidacyjnego, naprawczego, upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub układowego wobec Najemcy lub postępowania zbliżonego charakterem,
  - 2) zajęciu składników majątku Najemcy w następstwie toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w stopniu uniemożliwiającym realizację Przedmiotu Umowy,
  - 3) zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy,
  - 4) w przypadku naruszenia bez względu na stopień naruszenia, któregokolwiek postanowienia Umownego,
  - 5) w razie braku możliwości kontynuowania Umowy przez Wynajmującego,
  - 6) w przypadku naliczenia Najemcy kary umownej.
2. Jeżeli Najemca wykonuje Przedmiot Umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z Umową, Wynajmujący może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może od Umowy odstąpić.
3. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.
4. Wszelkie zobowiązania zawarte w niniejszej Umowie, które ze względu na swój charakter lub skutek Strony zobowiązały się przestrzegać i wykonać po ustaniu obowiązywania niniejszej Umowy przetrwają i pozostaną w mocy również po odstąpieniu lub innym ustaniu obowiązywania Umowy.

### § 12.

1. Wynajmujący oświadcza, iż przystępuje mu wyłączne prawo autorskie oraz prawo do nierejestrowanego znaku towarowego uzewnętrznionego w wyrażeniu słownym o treści: „*Uchwyceni w Kadrze*”, zwanego dalej „**Utworem**”.
2. Wynajmujący na czas trwania Umowy udziela Najemcy niewyłącznej, bezpłatnej i ograniczonej licencji do korzystania z Utworu wyłącznie w celu prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej, której zasady i zakres wyznaczają postanowienia niniejszej Umowy, na następujących polach eksploatacji:
  - 1) używania na dokumentach wystawianych w związku z prowadzoną na rzecz Wynajmującego działalnością gospodarczą,
  - 2) używania przy oznakowaniu lokalu w którym działalność na rzecz Wynajmującego jest prowadzona,
  - 3) używania na materiałach promocyjnych w związku z prowadzoną na rzecz Wynajmującego działalnością gospodarczą.

### § 13.

1. Zawiadomienia będą sporządzane na piśmie i będą skutecznie doręczane przez jedną Stronę drugiej Stronie w jeden z następujących sposobów:
  - 1) osobiście do Strony będącej adresatem lub przedstawiciela tej Strony lub
  - 2) przesyłką poleconą każdorazowo za potwierdzeniem odbioru, do Strony będącej adresatem, pod adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.
2. Strony zobowiązują się informować wzajemnie o zmianie adresów wskazanych wyżej. W przypadku braku takiej informacji, przesyłka wysłana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.

### § 14.

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza budynek od wszystkich ryzyk do jego wartości księgowej.
2. W ramach Umowy, Wynajmujący zobowiązany jest do:
  - 1) dbania o prawidłowy stan instalacji technicznych w lokalu stanowiącym przedmiot najmu,
  - 2) zapewnienia warunków dla dostawy energii elektrycznej i wody (zw i cw) do lokalu oraz centralnego ogrzewania,
  - 3) umożliwienia dostępu do pomieszczeń, będących przedmiotem najmu, niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej objętej zakresem Umowy, uprawnionym osobom ze strony Najemcy.
3. Strony Umowy uzgadniają, że jeden zestaw kluczy zapasowych do najmowanego lokalu pozostanie w dyspozycji Wynajmującego. Zestawienie kluczy zapasowych zostanie dołączone do protokołu zdawczo – odbiorczego. Klucze zostaną zabezpieczone przez obie Strony w kopercie i przechowywane przez ochronę budynku.
4. Klucze, o których mowa w ust. 3 będą użyte przez Wynajmującego lub straż pożarną, straż miejską lub policję tylko w sytuacji nagłego zagrożenia stanowi technicznemu budynku (awarie) oraz stanach zagrożenia życia i bezpieczeństwa mienia pozostałych użytkowników nieruchomości Wynajmującego.
5. W przypadku konieczności wymiany zamka w drzwiach (do któregośkolwiek z pomieszczeń) przez Najemcę, jeden egzemplarz klucza zapasowego Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu.
6. Najemca zapewnia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.
7. Wynajmujący ma w każdym czasie prawo wstępu do przekazanych pomieszczeń w celu sprawdzenia czy zaistniały następujące okoliczności:

- 1) Najemca nie przestrzega regulaminów obowiązujących na terenie budynku Wynajmującego,
  - 2) Najemca podnajął lokal osobie trzeciej,
  - 3) Najemca zmienił przeznaczenie lokalu,
  - 4) Najemca nie dba o stan techniczny lokalu.
  - 5) Najemca użytkuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem technicznym
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek zniszczenia i uszkodzenia urządzeń i mienia stanowiących własność Najemcy i nie jest zobligowany do zapewnienia pieczy nad tymi przedmiotami.
9. Dodatkowe ubezpieczenia, w tym ubezpieczenie własnego mienia, Najemca zawiera we własnym zakresie.

#### **§ 15.**

W przypadku wprowadzenia w kraju stanu epidemiologicznego, Najemca oświadcza, iż będzie realizował n/w wskazania, wymogi:

1. Najemca oraz osoby skierowane przez niego do realizacji Umowy zapoznają się i zobowiązują się stosować do „Instrukcji funkcjonowania i świadczenia usług przez Dom Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w trakcie epidemii SARS-CoV-2” (zwanej dalej „Instrukcją”).
2. Najemca w sytuacji podejrzenia zachorowania osoby biorącej udział w realizacji Umowy zobowiązany jest nie dopuścić jej do udziału w jej realizacji. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego.
3. Najemca w sytuacji podejrzenia zachorowania klienta zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego.
4. Najemca we własnym zakresie zobowiązany jest wyposażyć osoby skierowane przez niego do realizacji Umowy w niezbędne środki ochrony osobistej w postaci maseczek, przyłbic, płynów do dezynfekcji lub rękawiczek.
5. Najemca zobowiązany dokonać każdorazowo po obsłużeniu klienta dezynfekcji pomieszczenia, w tym w szczególności stołów, krzeseł, baru oraz wszelkich innych powierzchni z którymi klienci mają styczność.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie zasad dystansu społecznego oraz za spełnianie warunków i wytycznych prowadzenia działalności gospodarczej określonych przepisami prawa w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii SARS-CoV-2.

#### **§ 16.**

1. Nadzór nad realizacją Umowy sprawują:
  - 1) ze strony Najemcy: ....., tel. ...., adres e-mail: .....,
  - 2) ze strony Wynajmującego: ....., tel. ...., adres e-mail: .....
2. Każda ze Stron oświadcza, że reprezentujące ją osoby są upoważnione przez Stronę jedynie do dokonywania czynności faktycznych związanych z realizacją Przedmiotu Umowy. Osoby wymienione w ust. 1 nie są upoważnione do dokonywania jakichkolwiek zmian w treści niniejszej Umowy.
3. Zmiana ustanowionych w ust. 1 osób nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i wymaga jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony o dokonanej zmianie.

#### **§ 17.**

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej Umowy strony zobowiązują się przede wszystkim do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich spraw związanych z realizacją niniejszej Umowy.
2. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej Umowy jest sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.



**§ 18.**

1. Wszelkie zmiany Umowy pod rygorem nieważności wymagają aneksu w formie pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK KADR usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32 oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Integralną część Umowy stanowi Załącznik – Protokół zdawczo-odbiorczy.

-----  
**Najemca**

-----  
**Wynajmujący**

Załącznik  
do Umowy najmu  
powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej  
w budynku Domu Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

I. Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzono w dniu ..... 2023 r. w sprawie przekazania w najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. Rzymowskiego 32 w Warszawie w obecności przedstawicieli:

1. Wynajmującego

.....

oraz

2. Najemcy

.....

II. Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku usytuowanego w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie bistro/kafeterii/bufetu.

III. Uwagi ogólne (opis stanu przejmowanego lokalu użytkowego)

- **podłoga** : .....

- **ściany** : .....

- **oświetlenie w lokalu** : .....

- **urządzenia**:

- **płyta grzewcza kuchenki**: .....
- **piekarnik**: .....
- **zmywarka**: .....
- **lodówka**: .....
- **meble**: .....
- **gniazda elektryczne**: .....
- **okap na zapleczu kuchennym (pomieszczenie 006)**: .....

- **Stan ogólny pomieszczeń i najmowanej przestrzeni**: .....

.....

IV. Wraz z przekazywanym lokalem Wynajmujący przekazuje posiadane klucze do wynajmowanego lokalu użytkowego: .....

V: **Stan liczników na dzień odbioru lokalu: liczniki zostały spisane w dniu przekazania lokalu, tj.** ..... **Spisano następujące wartości:**

- Licznik wody ciepłej: .....
- Licznik wody zimnej: .....
- Licznik energii elektrycznej: .....

**V. Uwagi:**

.....

.....

.....

.....

**VI.** Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

-----  
**Najemca**

-----  
**Wynajmujący**